

# CONTRAT DE LOCATION

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014

ENTRE LES SOUS-

M/

Né(e) le 01.05.1976 à Als d'ag maderni  
demeurant 655 Rue Saint EAUPEY 01150 LAGNIEU  
éventuellement représenté(e) par  
0652380788

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E)

LE BAILLEUR

d'une part,

Et M/Mme LECLEND OLIVIER

Né(e) le 19/02/1972 à AMBERIEU EN BUGEY  
demeurant 32 Rue Charles de Gaulle

M/Mme

Né(e) le ..... à .....

demeurant .....

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E)

LE LOCATAIRE

d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le Bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

## DÉSIGNATION

Consistance : Appartement / Maison / Autre : ..... (1)

Adresse : 32 Charles de Gaulle 01150 Lagnieu

Copropriété : Oui / Non (1)

N° de lot : ..... Quote-part du lot : .....

Bâtiment ..... Etage ..... Porte .....

Nombre de pièces principales (destinées au séjour et au sommeil, éventuellement chambres isolées, conformément à l'article R. 111-1-1 du CCH, alinéa 3) : .....

Surface habitable (conformément à l'article R. 111-2 du CCH, alinéa 2 et 3) : .....

Dépendances : Cave N° ..... Parking N° ..... Garage N° .....

Chauffage : Collectif / Individuel (1)

Eau chaude : Collective / Individuelle (1)

Equipements communs : Antennes TV / Interphone / Gardien / Ascenseur / Vide-ordures /

Espaces verts / Fibre optique / Autre : ..... (1)

## DESTINATION

• HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)

• HABITATION ET EXERCICE de la profession de ..... (1), sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale.

# LES CONDITIONS GÉNÉRALES

## DU CONTRAT

### 1) DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 06.07.1989. Le bail est consenti pour une durée au moins égale à SIX ANS si le Bailleur est une personne morale.

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Lorsque l'événement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé au locataire, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

### 2) CONGÉ

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

- lorsqu'il émane du locataire, le congé peut être donné à tout moment, en respectant un délai de préavis de TROIS MOIS. Ce délai est toutefois ramené à UN MOIS pour les locations situées sur les territoires mentionnés au 1er alinéa du 1 de l'article 17 de la loi du 06.07.1989, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement social (Art. L. 351 -2 du CCH).

- lorsqu'il émane du bailleur, le délai de préavis est de SIX MOIS avant le terme du contrat. Le congé du Bailleur doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé du Bailleur doit indiquer le motif allégué. En cas de reprise, le congé doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-1 de la loi du 06.07.1989. En cas de vente, le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

Le congé du Bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi du 06.07.1989.

### 3) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

Le Bailleur ou le Locataire peut faire une offre de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier en respectant un préavis de SIX MOIS avant le terme du contrat pour le Bailleur, et CINQ MOIS pour le Locataire. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-2 de la loi du 06.07.1989.

### 4) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de renouvellement ou de congé, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de TROIS ANS si le Bailleur est une personne physique ou s'il répond aux dispositions de l'article 13 de la loi du 06.07.1989, et SIX ANS pour les bailleurs personnes morales.

### 5) ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location se poursuit au profit du conjoint, au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues ci-dessus, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou par son décès.

### 6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le Bailleur est obligé :

- de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire).
- d'assurer au locataire la jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux tenaient l'objet d'une clause particulière comme mentionné au point précédent).
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y effectuer les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. Avec l'accord exprès du locataire, le Bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.
- de délivrer un reçu si le locataire effectue un paiement partiel.
- de communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- en cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau Bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

### 7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande ;
- d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- de répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, ainsi que les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur. A défaut, le Bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- de ne pas céder le contrat de location ni de sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer.
- d'informer immédiatement le Bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, et de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.
- en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- de respecter le règlement intérieur de l'immeuble et les dispositions du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions de la copropriété concernant l'usage de l'immeuble.
- de s'assurer contre les risques locaux (incendie, dégât des eaux, ...) et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du Bailleur. A défaut de remise de l'attestation d'assurance, et après un délai d'UN MOIS

suivani une mise en demeure non suivie d'effet, le Bailleur peut demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire susvisée, sous réserve que le locataire n'ait pas payé le montant de celui-ci. Une copie du contrat d'assurance est transmise au Locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

l) en cas de pluralité de Locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

## 8) MONTANT ET REVISION DU LOYER

Le montant initial du loyer et la date de révision du loyer sont indiqués dans les **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat. Le loyer initial est fixé librement entre les parties avant la conclusion du contrat de bail, à l'exception des territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17 de la loi du 06.07.1989 dans lesquels il ne peut excéder le loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat.

La révision du loyer s'opère en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

## 9) CHARGES

Le Locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle. Un mois avant la régularisation annuelle, le Bailleur est tenu d'adresser au Locataire un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à la disposition du Locataire pour une durée de 6 mois à compter de l'envoi du décompte.

Le Locataire reconnaît avoir eu communication de la dernière régularisation des charges et, dans les immeubles en copropriété, des quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que du budget prévisionnel de l'immeuble.

## 10) DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat.

Il ne peut excéder un mois du loyer principal et ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Il est versé au Bailleur lors de la signature du bail directement par le Locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est restitué dans un délai maximal de **DEUX MOIS** à compter de la restitution des clés par le Locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du Locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, ce délai est réduit à **UN MOIS**.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire est majoré d'une somme égale à **10 %** du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le Locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

## 11) CAUTIONNEMENT

Le Bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du Locataire, les obligations résultant du contrat de location. Toutefois, aucun cautionnement ne peut pas être demandé par un Bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du Locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

Les formalités suivantes sont obligatoires sous peine de nullité du cautionnement.

La personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :

- indiquer le montant du loyer et les conditions de sa révision,
- reconnaître la nature et l'étendue de l'obligation qu'elle contracte,
- limiter la durée de son engagement,

- recopier l'avant dernier alinéa de l'article 22-1 de loi du 06.07.1989.

Le Bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée, la caution peut résilier unilatéralement son engagement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le Bailleur reçoit notification de la résiliation.

## 12) CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, du dépôt de garantie, et **DEUX MOIS** après un commandement de payer demeuré infructueux. Lorsque qu'une caution garantit les obligations du contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au Locataire.

A défaut, la caution ne peut être tenue ou paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs, et **UN MOIS** après un commandement demeuré infructueux (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire).

- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## 13) CLAUSE PÉNALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le Locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à **10%** de la totalité des sommes dues au Bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, une indemnité conventionnelle égale au double du loyer et des charges contractuelles.

## 14) ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté lors de la remise et de la restitution des clés, selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Il est joint au contrat de location. A défaut, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties. En cas d'état des lieux incomplet, le Locataire peut demander au Bailleur de le compléter dans un délai de **10 jours** à compter de son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

## 15) DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le Bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :

a) le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'article L.134-1 du CCH.

b) le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la Santé Publique.

c) un état des risques naturels et technologiques (RNT) dans les zones mentionnées au 1 de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement.

d) une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

e) un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

## 16) ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le Bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le Locataire dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

## 17) FRAIS & HONORAIRES

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement est à la charge exclusive du Bailleur, à l'exception des honoraires liés à la visite du preneur, à la constitution du dossier, à la rédaction du bail et à la réalisation de l'état des lieux. Ces frais sont partagés pour moitié entre le Bailleur et le Locataire. Ces honoraires sont dus à la signature du bail ou, dans le cas de l'état des lieux, à la réalisation de celui-ci.

## DURÉE

Le présent contrat prendra effet le 21.02.2015 pour une durée initiale de 1.020 ans.

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Loyers et Charges

Le loyer est payable d'avance et en totalité le ..... de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer mensuel est fixé à 380 € (en toutes lettres ..... )

Le montant de la provision sur charges est de ..... € (en toutes lettres ..... )

Soit un total mensuel de : ..... € (en toutes lettres ..... )

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le ..... de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) ..... dont la valeur s'établit à : .....

**Loyer de référence** (uniquement pour les locations situées dans les territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17 de la loi du 06.07.1989).

Le loyer de référence est de ..... € et le loyer de référence majoré est de ..... €.

**Loyer du précédent locataire** (uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux depuis moins de 18 mois à la signature du présent contrat)

Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de ..... €, versé le .....

### Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à 380 € (en toutes lettres ..... ) correspondant à un mois de loyer.

Il est rappelé que le dépôt de garantie ne peut excéder un mois du loyer principal.

### Clause de Travaux

Le locataire (1) Bailleur (1) exécutera les travaux ci-après décrits : .....

pour un montant de ..... €. En conséquence, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de ..... pendant ..... mois.

### Clause Particulière

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- le dossier de diagnostic technique (1)
- la dernière régularisation des charges (1)
- le cas échéant, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (1)
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- ..... clé(s).

RAYÉS NULS

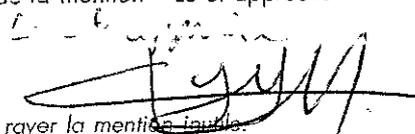
..... mots  
..... lignes

FAIT A ..... LE .....

en ..... originaux dont un remis à  
chaque signataire.

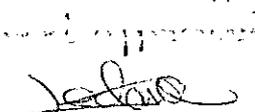
LE BAILLEUR ou son mandataire

Signature précédée  
de la mention " Lu et approuvé "

  
(1) rayer la mention inutile.

LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s)  
de la mention " Lu et approuvé "



LA CAUTION

Signature précédée  
de la mention " Lu et approuvé "